

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento della Società Edilizia Romana - SER S.p.A. Fall. n.667/2003

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatore: Prof. Avv. Andrea Morsillo

Relazione di Stima dell'immobile sito in: SELLANO (PG), PIAZZA VITTORIO
EMANUELE III Piano T - 1 - 1S

La presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata articolata secondo il
seguente sommario:

1. Premessa	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza	2
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale.....	6
4. Provenienze ventennali e titolarità	7
5. Stato di occupazione del bene.....	9
6. Gravami e servitù	9
7. Normativa urbanistica.....	10
8. Titoli e regolarità edilizia	10
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	11
10. Criteri estimativi adottati	11
11. Stima dell'immobile	18
12. Attività del Consulente.....	19
Allegati	20

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16294 e con studio in Roma via Nomentana 78, è stato incaricato in data 24/10/2017 dal Tribunale di Roma, su Istanza del Curatore del Fallimento n.667/2003, il Prof. Avv. Andrea Morsillo, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della *Società Edilizia Romana S.p.A.*, di cui alla Sentenza R.G. n.17235/2011 del 05/08/2011 e n.15521/2015 del 25/06/2015 del medesimo Tribunale.

In particolare, il sottoscritto è stato incaricato di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente Relazione, sito nel Comune di Sellano (PG), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in PIAZZA VITTORIO EMANUELE III piano: 1S-T-1;
- **Dati catastali:** foglio 54, particella 81, subalterno 6.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati 1.a., 1.b.	Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
➤ Allegato 2	Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
➤ Allegato 3	Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza

Le origini della città si perdono nella leggenda, dovute forse alla tribù romana dei Syllinates ricordata dallo storico romano Plinio o addirittura ai seguaci di Lucio Cornelio Silla, che sembra la fondarono nell'84 a.C. dandogli il nome del loro capo.

Compreso nel Ducato di Spoleto, Sellano, nel secolo XII, fu assoggettato a Norcia e successivamente passato alla Chiesa nel sec. XIII. La sua origine risale comunque alla colonizzazione Romana. Nel Medioevo ebbe un particolare peso strategico, determinato dalla sua posizione geografica. All'interno dei confini comunali di Sellano si trovano numerosissimi edifici di culto, simbolo della radicata fede dei suoi abitanti. Da visitare, nel suo centro storico oltre il Palazzo Comunale del XVI sec., la Chiesa di San Francesco detta Madonna della Croce, con all'interno altari cinquecenteschi in legno o in pietra e la Chiesa di S. Maria edificata nel XIII sec., che custodisce le spoglie del Beato Jolo, eremita vissuto nel XIII-XIV secolo, oggi patrono di Sellano. Sellano e il suo territorio è considerato uno dei paesaggi caratteristici della Valnerina all'interno dei gruppi montuosi subappenninici. La sua ricchezza naturalistica è fatta di fitte foreste, corsi d'acqua ricchi di trote e gamberi di fiume e un ricchissimo sottobosco.

Tartufi, funghi porcini e castagne, ottime carni di cinghiale, insaccati e prosciutti di maiale, formaggi e carni genuine, farro e lenticchie caratterizzano quindi l'offerta gastronomica di questi luoghi. Uno fra i prodotti più celebri di questo territorio è il prosciutto di Norcia, premiato con il riconoscimento del marchio IGP già nel 1998. Anche per quel che riguarda i vini locali, ci si trova di fronte ad una vasta scelta tra vini bianchi, rossi, rosati e novelli.



Figura 1 - Inquadramento territoriale



Figura 2 - Inquadramento territoriale

In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a bassa densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i due e i tre piani, con prevalenza dell'uso residenziale.

Le aree di verde urbano si concentrano sui bordi esterni del centro abitato.

L'U.I. è un immobile posto a Piazza Vittorio Emanuele III e si sviluppa su più livelli a piante con sviluppo prevalentemente rettangolare; risulta prospiciente alla piazza principale dove si trova il municipio Piazza Vittorio Emanuele III.

Il prospetto sul fronte principale, è costituito da paramento in intonaco di colore ocra chiaro. Le finestre sono attrezzate con persiane in legno il tutto in buono stato di conservazione. L'ingresso all'immobile oggetto di stima è al piano terra con accesso da Piazza Vittorio Emanuele III n° 9 mediante un portone in legno il tutto si presenta in un buono stato di condizioni.

Nonostante si stato eseguito il sopralluogo, non è stato possibile accedere fisicamente all'U.I. per eseguire rilievi metrici e visivi, perché attualmente il bene

è oggetto di una ristrutturazione sismica, tale ristrutturazione è avviata per tutto il comune dopo il terremoto avvenuto nel 1997.

L'U.I., da planimetria catastale allegata, risulta composta da tre livelli, al piano S1 che si accede da via Cavour ed abbiamo una cantina, al piano terra abbiamo un ingresso con un vano scala di pertinenza privata che porta al primo piano ove si sviluppano tre ampie stanze, un bagno un altro vano scala che porta al secondo piano ed ultimo il quale è composto da un solo vano catastale.

Come detto, non avendo avuto la possibilità di accedere all'unità immobiliare, non si sono potute accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, e in particolare quindi risulta:

pavimentazioni: non noto.

finestrature e porte: non noto.

pareti interne: non noto.

bagno: non noto.

impianto elettrico: non noto.

impianto idrico/termico: non noto.

Impianto gas: non noto.

Le misure e le superfici dell'immobile, che ha un'altezza interna media pari a metri 3,00, mentre per la cantina ha un'altezza interna media pari a metri 2,60, sono state desunte dalla visura della planimetria catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Secondo		18	
Piano Primo		128	
Piano Terra		16	
Piano S1	Cantina	46	
Totale immobile	-	167	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	Documentazione fotografica
---------------------	----------------------------

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta nella data **28/07/2025**, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice I585).

I dati catastali, reperiti dall'ultima visura in ordine cronologico, coincidono con quelli forniti dalla documentazione allegata alle Sentenze.

Oltre alla planimetria derivante dall'Accertamento del 1987 esiste in atti un accertamento generale della proprietà immobiliare urbana del 20.09.1945.

Al piano S1 viene riportata cantina antecedentemente stalla.

Al Pianto primo si evince una diversa distribuzione interna e una diversa disposizione quantitativo di finestre.

Nel mod.1 con la scheda 23814025 registrata alla scheda n°14 per accertamento generale della proprietà immobiliare urbana viene riportata una destinazione d'uso ad abitazione in data Dicembre 1939.

Nel quale si evince che i servizi di cui è fornita l'unità immobiliare sono impianto d'acqua potabile e live elettrica; il primo piano suddiviso in due stanze una cucina, un bagno, un ripostiglio e due legnaie.

Nel mod. 5 per accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, con superficie di $3 \times 3 = 9$ mq viene riportata una destinazione d'uso C/2 la superficie è concorde con il secondo piano, accertamento e classamento eseguito in data 20 Giugno 1945.

Nel mod. 5 con la scheda n°14 c'è un accertamento e classamento eseguito il giorno 20.06.1945 con una categoria A/2, abitazioni con una classe proposta 1, e una consistenza catastale di 5 vani utili.

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'Agenzia delle Entrate come di seguito:

foglio 54, particella 81, subalterno 6

zona censuaria: non riportato
microzona: non riportato
categoria: **F/4**
classe: non riportato
consistenza: non riportato
superficie catastale: non riportato
rendita: non riportato
indirizzo: PIAZZA VITTORIO EMANUELE III Piano T - 1
- 1S

intestatario attuale: SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO con sede in
CROAZIA., 03334720236*, Proprietà 1/1

L'indirizzo presente in visura coincide con quello dell' immobile ma non è presente il numero civico 9.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	Estratto di mappa catastale – Fg16_Plla47
➤ Allegato 6	Visura_Storica_Catastale_Fg16_Plla47_Sub4
➤ Allegato 7	Planimetria_Catastale_Fg16_Plla47_Sub4
➤ Allegato 8	Documenti_Catastali_precedenti

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto nella data 31/01/2019 è risultato quanto di seguito riportato:

1. TRASCRIZIONE del 23/11/2002 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 5033 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229385 del 22/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 3860 Registro Generale 5227 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio

85132/2002 del 21/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE -
ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 621 del 07/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 2706 Registro
Generale 3878 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio
231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 3347 Registro
Generale 5197 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio
54743 del 28/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI
SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 3348 Registro
Generale 5198 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio
16654 del 18/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI
SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art.2650 del codice civile, per il quale ogni trascrizione *contro* un soggetto, per poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo *favore* avente ad oggetto il medesimo diritto.

Inoltre, a seguito della Trascrizione del 02/08/2003 (RP 2706, RG 3878) e della Trascrizione del 23/11/2002 (RP 3725, RG 5033) sono stati trascritti gli Atti di Citazione con i quali si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt.1418 e 1325 del codice civile, dei seguenti atti di compravendita:

- atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino (VR) stipulato in data 23/11/2002 (Rep.229385) con il quale la *Società Edilizia Romana S.E.R.* ha venduto alla *Immobiliare Universo s.r.l.* la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- atto a rogito dello stesso Notaio stipulato in data 12/08/2003 (Rep.231520) con il quale la *Società Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Società Severo s.r.l. per il commercio.*

Dunque, attualmente l'immobile è intestato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia, alla *Massa dei Creditori*. Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono quindi in evidenza quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta, invece, ancora intestato a *Severo s.r.l. per il Commercio* con proprietà 1/1.

Infine, in data 16/03/2020 a cura del sottoscritto, è stata trascritta, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l' Annotazione di Inefficacia Parziale e Nullità degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 23/11/2002** –Registro Particolare. n. 3725; Nullità Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 12/08/2003** –Registro Particolare. n. 2706; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

Pertanto, ad oggi, l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Fallimento

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 9	Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità con correlazione delle inefficacie degli atti di compravendita
➤ Allegato 10a	Annotazione_ RG 1072_ RP 147
➤ Allegato 10b	Annotazione_ RG 1073 _RP 148

5 Stato di occupazione del bene

Dal sopralluogo effettuato si evince uno stato d'inagibilità del bene, questo ai fini della stima verrà considerato libero.

6 Gravami e servitù

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

7 Normativa urbanistica

Nel Comune di Sellano vi è una delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 07.11.2018 con oggetto: atto di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale del Comune di Sellano e redazione di relativa variante.

In particolare, l'immobile ricade nel tessuto strutturale esistente di formazione storica prevalentemente residenziale del PRG parte strutturale tavola S.2 del tavola del sistema insediativo. Non vi è stato possibile reperire le NTA

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11a	DELIBERA_Num_86
➤ Allegato 11b	tav_S2_RASTER
➤ Allegato 11c	Email richiesta NTA

8 Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che esistono pratiche edilizie riferite al bene in oggetto:

- Numero pratica MUDE - USR Umbria: 11413/2022 fascicolo 20.80/2022/SRP/832
- SCIA pratica n. 19s/2022 prot. 1943 del 13/04/22

Pratiche avviate per la riparazione dei danni dovuti al sisma del 2016 ma che non si sono potute ottenere nonostante ripetute sollecitazioni al Comune e al progettista.

Ad oggi il bene risulta inagibile tramite le seguenti ordinanze:

- n°131/2016 del 30/12/2016;
- n°156/2016 del 30/12/2016;
- n°157/2016 del 30/12/2016;
- n°158/2016 del 30/12/2016;
- n°159/2016 del 30/12/2016;
- n°161/2016 del 30/12/2016;
- n°172/2016 del 30/12/2016;
- n°133/2017 del 30/06/2017;
- n°41/2018 del 09/07/2018;

- n°44/2019 del 17/07/2019;

Non è stato, quindi, reperito il Certificato di Agibilità del fabbricato, né alcuna Certificazione di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Gli accatastamenti non sono tutti precedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 del 6 agosto 1967.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 12	Accesso atti al comune di Sellano
----------------------	-----------------------------------

9 Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

Per quanto precedentemente esposto, non è stato possibile rilevare lo stato dei luoghi, si rilevano, però i seguenti disallineamenti:

- destinazione d'uso al catasto in corso di definizione (Variazione del 31.12.1999 in atti dal 31.12.1999 Variazione n 100/1999) senza il titolo edilizio.
- si rileva l'assenza del Certificato di Agibilità
- si rileva l'assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente
- non si sono potuti ottenere gli elaborati progettuali dell'intervento di adeguamento sismico

10 Criteri estimativi adottati

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. **Metodo Sintetico Diretto**.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- epoca di riferimento;
- consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- mercato omogeneo di riferimento;
- beni affini;
- valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

Epoca di riferimento:

La presente stima è stata redatta a seguito del sopralluogo avvenuto presso esterno dell'unità immobiliare nella data 20/10/2023 e da indagini di mercato svolte nel mese di Febbraio 2024.

Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

La determinazione delle superficie è stata eseguita sulla base della planimetria catastale, si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA RISPETTO ALL'U.I. Abitazione (foglio 54, part. 81)

SUB		PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
	4	Secondo			18 mq	100%	18
		Primo			128 mq	100%	128
		Terra			16 mq	100%	16
		S1			46 mq	100%	46
Totale subalterno: 167							

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 167 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Sellano nella zona centrale, riferendosi ad immobili con caratteristiche estrinseche per quanto possibile simili al bene oggetto della valutazione.

Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona centrale di Castel Ritaldi, in particolare quella del centro storico.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, con una destinazione residenziale. Nella successiva tabella si riporta l'esito dell'indagine riferita alla destinazione d'uso:

Residenziale

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	viale Guglielmo Marconi	nd	150	98.000	653,33	10%	588,00
2	Appartamento	viale Guglielmo Marconi	P-1	102	95.000	931,37	10%	838,24
3	Appartamento	Centro	P-2	60	40.000	666,67	10%	600,00
4	Appartamento	Loc. Paraonda	P-1	107	35.090	327,94	10%	295,15
VALORE MEDIO								580,35
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								594,00

Valore unitario rilevato dal mercato:

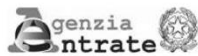
Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

I valori risultanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato più recente (1° semestre del 2023) per la categoria Residenziale poiché, per la zona centrale del Comune di Sellano

È noto che la Banca Dati OMI suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. L'U.I. da valutare si trova nel centro storico, pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori OMI riferiti a tale zona, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta:

ZONA CENTRALE – (Valori OMI – Residenziale)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PERUGIA

Comune: SELLANO

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE

Codice zona: B1

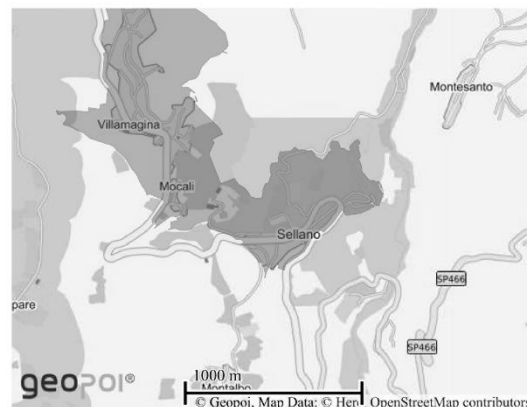
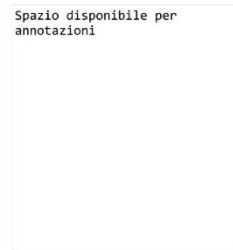
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	0	0	L			L
Box	Normale	0	0	L			L
Ville e Villini	Normale	0	0	L			L



Pertanto, per la destinazione Abitazioni civili, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a 590,00 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI non è disponibile

Visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari a quello ricavato dall'indagine diretta, ovvero pari a €/mq 590,00, arrotondato a **€/mq 600**.

Infine, bisogna evidenziare che l'immobile non è stato recentemente ricostruito ed è stato di inutilizzo.

Occorre, inoltre, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato *Metodo di stima per valori tipici*, sono:

- Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);

- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle “qualità localizzative”.

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d.

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

- **Caratteristiche posizionali intrinseche**, ovvero:
 - Livello di piano (affaccio e panoramicità);
 - Esposizione (luminosità);
 - Taglio dimensionale;
- **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura**, ovvero:
 - Stato conservativo;
 - Qualità delle finiture;
 - Dotazione e stato degli impianti;
 - Dotazioni accessorie;
 - Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;
- **Caratteristiche produttive**, ovvero:
 - Regolarità edilizia;
 - Occupazione;
 - Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **600 €/mq** per destinazione d'uso **Abitazione**.

Gli incrementi/decrementi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa su più piani, senza ascensore	Valore attribuito: -2%
Esposizione	
L'U.I. ha esposizione su n.4 lati	Valore attribuito: +5%
Taglio dimensionale	
La superficie è superiore alla media.	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: -10%
Qualità delle finiture	
Le finiture da sostituire integralmente	Valore attribuito: -5%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti sono da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: -10%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: +0%
Qualità distributiva	
indifferente	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	

Assenza delle certificazioni e verifica del progetto di adeguamento sismico.	Valore attribuito: -5%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: +0%
Servitù	
Non vi sono servitù da riportare.	Valore attribuito: +0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-27%

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata positiva, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

Destinazione: **Abitazione**

$$V_{\text{unitario}} = 600 \text{ €/mq} - (600 \text{ €/mq} \times 27\%) = 438 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 440 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 13	Valori OMI riferiti al 1° semestre 2023
----------------------	---

11 Stima dell'immobile

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

Destinazione: **Abitazione**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b Valore di mercato del bene oggetto della stima €

V_0 Valore unitario di mercato preso a riferimento 440 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 167 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 510 \text{ €/mq} \times 107 \text{ mq} = \text{€ } 73.480$$

V_b arrotondato = € 73.000

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Sellano, PIAZZA VITTORIO EMANUELE III Piano T - 1 - 1S, è pari a:

€ 73.000,00 (diconsi euro settantatremila/00)

12 Attività del Consulente

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

- Indagini catastali:
 - Estratto di mappa
 - Reperimento planimetrie e visure storiche catastali e individuazione nuovi identificativi
- Indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto:
 - Visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
 - Annotazioni a trascrizioni di Inefficacia Parziale degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile
- Attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene
- Sopralluogo presso l'immobile nella data 20/10/2023
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web
- Contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 28/07/2025

Ing. Francesco Rubeo



Allegati

Allegato 1: Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare

Allegato 2: Sentenza R.G. n.5002/2014 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 3: Provvedimento di Rettifica della Sentenza R.G. n.5002/2014

Allegato 4: Fotografie aeree di inquadramento

Allegato 5: Estratto di mappa catastale Fg54_Plla81

Allegato 6: Visura catastale storica Fg54_Plla81_Sub6

Allegato 7: Planimetria catastale Fg54_Plla81_Sub6

Allegato 8: Documenti catastali precedenti

Allegato 9: Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità

Allegato 10a: Annotazione _ RG 1072_ RP 147

Allegato 10b: Annotazione _ RG 1073_ RP 148

Allegato 11a: delibera PRG

Allegato 11b: PRG tavS2

Allegato 11c: email NTA

Allegato 12: Risultati accesso agli atti comune

Allegato 13: Valori OMI riferiti al 1° semestre 2023